



**ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**

**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
NORDRE DEL AV GARDERMOEN NÆRINGS-PARK I**

Plan ID: 347

Reguleringsplankartet er datert 21.4.2015, med siste korrigeringer den 15.2.2016.

Reguleringsbestemmelsene er datert 14.3.2016.

Vedtatt av Kommunestyret den 8.3.2016, sak 20/16.

Dato	Ordfører
------	----------

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

I planen er det regulert områder for følgende formål som er nærmere spesifisert under de særlige bestemmelser for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anlegg
 - o Forretning, kontor, næring, tjenesteyting (FKNT1, FKNT2)
 - o Næring, kontor, tjenesteyting (NKT1, NKT2, NKT3)
- Næring (N1, N2, N3)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (G1-G16)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (V1-V6) og rundkjøring (R1) og kryss V5/V6
- Gang-/sykkelveg

Hensynssone:

- Høyspenningsanlegg (H370_1, H370_2)
- Omforming eiendomsstruktur (H820)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal området være regulert og teknisk infrastruktur som for eksempel støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), park/grønnstruktur være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

2.2 Rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune ved Staten vegvesen Akershus, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene være inngått.

2.3 Rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur innenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark I, nordre del

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene under skal de markerte tiltakene være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Tiltak	Felt:							
	FKNT1	FKNT2	NKT1	NKT2	NKT3	N1	N2	N3
Vei V1	x	x	x	x	x	x	x	x
Vei V2			x	x	x	x	x	x
Vei V3			x		x	x	x	x
Vei V4					x	x	x	x
Vei V5			x	x		x	x	x
Vei V6.1*		x		x		x	x	
Vei V6.2		x		x		x	x	
Rundkjøring R1			x	x	x	x	x	x
Kryss V5 x V6		x	x	x		x	x	x
G1.1	x							
G1.2		x						
G2.1			x					
G2.2				x				
G3.1					x			
G3.2						x		
G4							x	x
G5								x
G6							x	
G7							x	
G8						x		
G9.1		x						
G9.2				x				
G11		x						
G12	x							
G13			x					
G14					x			
G15								x
G16	x		x					

*Tilliggende del av Næringsparkvegen

For tiltakene benevnt V og R gjelder rekkefølgekravet også vann- og avløp som ligger i tilknytning til veianlegget, jf. rammeplan omtalt i §2.7.

2.4 Byggeplaner - samferdselsanlegg

Før utbygging av samferdselsanlegg kan igangsettes, skal byggeplaner som er tilpasset prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad være utarbeidet i henhold til gjeldende håndbok for byggeplaner fra Statens vegvesen, og være godkjent av rette vegmyndighet.

Byggeplaner og skiltplaner for følgende samferdselsanlegg skal godkjennes av Statens vegvesen:

- V1's tilkoblingspunkt mot V21
- V3's tilkoblingspunkt mot FV 460 Vilbergvegen

2.5 Vann og avløpsanlegg

Det skal utarbeides en rammeplan for hovedledninger for vann og avløp som skal behandles av Ullensaker kommune. Plan for eventuelle nødvendige områdeeksterne VA-anlegg som skal betjene området skal utarbeides i samråd med kommunen og inngå i rammeplanen.

Hovedledninger for vann og avløp skal prosjekteres og bygges iht. krav og bestemmelser i VA-normen for Ullensaker kommune og iht. detaljplaner som skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges. Ledningsnett som tilhører det enkelte bygg (stikkledninger) skal prosjekteres og bygges iht. krav og bestemmelser i Standard Abonnementsforskrift for vann og avløp i Ullensaker kommune.

Hovedledninger for vann og avløp skal være bygget og godkjent som driftsklare av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes på forhånd av kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Vannmålere skal monteres der forskriftene krever det.

Behandling av overflatevann/takvann/drensvann skal skje iht. prinsippet om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Eventuelle nødvendige tillatelser må innhentes fra forurensningsmyndigheten.

Krav stilt i Forskrift om påslipp av olje og /eller fettholdig avløpsvann til kommunalt nett samt forurensingsforskriftens kap 15A om påslipp skal imøtekommes. Det skal søkes kommunen om nødvendige tillatelser til utslipp herunder påslipp.

Hovedledninger for vann og avløp inklusive pumpestasjonene eies og driftes av utbygger inntil de er ferdigstilt og overtatt av Ullensaker kommune.

2.6 Rekkefølgekrav for samferdselsanlegg utenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark I, nordre del

2.6.1 E6-kryss med veglenker

Før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet skal samferdselstiltak regulert i "Detaljregulering for E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim", vedtatt 16.06.2014, være etablert.

2.6.2 Del av Vilbergvegen

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse for hvert enkelt delfelt innenfor GNP I nordre del skal Vilbergvegen være opparbeidet med tilhørende infrastruktur på strekningen fra og med rundkjøring R5 og til og med rundkjøring R6 som vist i områdeplan for Gardermoen Næringspark II B og C (vedtatt 06.06.2011). Vegen skal bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

3. PLANKRAV OG DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Drifts- og avslutningsplan for sand- og grusmasser

Før et felt (eller del av et felt) kan vedtas detaljregulert skal det foreligge drifts- og avslutningsplaner for utnyttelsen av det enkelte felt, eventuelt del av felt, og denne planen skal være godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Dette gjelder for de områdene hvor sand- og grusmassene ikke tidligere er tatt ut.

Drifts- og avslutningsplanene skal være utarbeidet etter de krav Direktoratet for mineralforvaltning stiller til slike planer, og skal angi driftsetapper, mellomlagring/deponering og uttaksvolum. De skal også omfatte driftsveger, sikringstiltak og driftsbygninger. Planen skal fastsette uttaksnivå for drivverdige sand- og grusmasser i området og redegjøre for hvordan dette forholder seg til tilliggende terreng.

3.2 Massedisponering

Før et felt (eller del av et felt) kan vedtas detaljregulert skal det for områder med tilkjørte masser dokumenteres kvalitet og mengde. Dette gjelder både mht. om dette er rene masser (jf. forurensningslovens krav) og om det er tilstrekkelig kvalitet som byggegrunn. Endelig nivå for byggegrunn fastsettes på bakgrunn av dette. Det skal i vurderingen legges vekt på best mulig utnyttelse av arealet. For nordre del av planområdet skal det gis en tilpasning til terreng i nord.

3.3 Detaljregulering

3.3.1 Krav om detaljregulering

Før det kan gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 a og d i områder regulert til bebyggelse og anlegg skal det foreligge vedtatt detaljregulering for hele feltet eller del av feltet.

Før veiarealene (felt V1-V6 med tilhørende kryss/rundkjøring) og grøntarealer (felt G1-G15) opparbeides skal de detaljreguleres. De ulike vei- og grøntarealene tillates regulert i etapper.

Kommunen kan kreve at felt til grøntstruktur skal inngå i samme detaljregulering som tilliggende felt for bebyggelse og anlegg.

3.3.2 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering

I forbindelse med detaljregulering av bygge- og anleggsområder skal det blant annet redegjøres for følgende:

- plassering av bygninger og anlegg, disponering av ubebygde arealer, høyder på vegger, plasser og bygninger, samt atkomst, interne veier i feltet, herunder eventuelle interne gangforbindelser mot busstopp/terminal.
- ved regulering av del av felt: prinsipp for tomteinndeling av feltet
- etappevis utbygging av feltet, og hvordan utbyggingen forholder seg til fremdrift og eventuell trinnvis utbygging av påkrevd infrastruktur og grønnstruktur.
- universell utforming av utearealer, håndtering av overvann og planlagt tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer.
- trafiksikkerhet, parkeringskrav og parkeringsløsning, samt beregning av trafikk som skapes av tiltak innenfor detaljreguleringsplanområdet.
- dokumentert reisebehov for utbyggingen gjennom døgnet og hvordan dette løses, samt hvordan planområdet fysisk kan betjenes av aktuelle kollektive transportmidler.
- detaljreguleringsplanens forhold til veisystemets trafikkapasitet innenfor områdereguleringen.
- prinsipp for grønnstruktur på feltet og hvordan denne forholder seg til grøntstrukturen vist i områdereguleringen.
- utbyggingens effekt- og energibehov og alternative energikilder
- tiltak som sikrer at grunnvannsbalansen opprettholdes.
- tiltak som sikrer grunnvannet mot forurensing.
- hvordan *Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken* er lagt til grunn i detaljreguleringsplanene
- støyutredning og eventuelle avbøtende tiltak.
- miljøoppfølging; det lages miljøoppfølgingsprogram for området omfattet av detaljregulereringen.

3.3.3 Prosesskrav ved detaljregulering

Alle detaljreguleringsplaner innenfor planområdet skal forelegges OSL, Hafslund nett og Forsvarsbygg.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Beregning av utnyttelsesgrad

For bygninger med romhøyde over 3 meter skal bruksareal (BRA og %BRA) ikke regnes med tenkte plan for hver tredje meter.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal (BRA) med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes uansett ikke med i bygningens bruksareal.

Parkering på terreng medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass, uavhengig av type biloppstillingsplass.

4.2 Byggegrenser, plassering og høyder

Byggegrenser

Det er satt følgende byggegrenser

- E6: 150 meter
- Vilbergvegen 30 meter
- V21 30 meter
- V6.1 og V6.2 (Næringsparkvegen) 20 meter

Byggegrensene beregnes fra midtlinje nærmeste kjørebane. Byggegrenser for E6 og V21 er vist i plankartet

Byggegrense til interne veger innenfor kvartalene er 10 meter.

Deler av bygningenes fasadeliv skal så langt mulig plasseres i byggegrensen for å oppnå en intern kvartalsstruktur. Annen plassering skal begrunnes særskilt.

4.3 Drivverdige masser, massedisponering, terreng og høyder

Sand- og grusmassene innenfor planområdet skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi innenfor planområdet ivaretas på best mulig måte.

Det tillates en kontinuerlig drift med uttak av drivverdige sand- og grusmasser ned til kote +198 innenfor planområdet, i henhold til godkjente drifts- og avslutningsplaner og driftskonsesjoner etter gjeldende lovverk. All masse skal tas ut ned til minimum kote +201, med mindre annet er godkjent i drifts- og avslutningsplan.

Det tillates foredling av stedeegne masser og nødvendig import av masser til foredlingen. Det tillates kun rene masser.

Byggehøyder fastsettes nærmere ved detaljregulering, jf. §5. Maksimalt tillatt byggehøyde innenfor det enkelte kvartal vil være gjeldende som maksimal høyde på massedeponier.

Det skal legges vekt på en tilpasning til terreng og veger utenfor planområdet. Det er ønskelig med variasjon innenfor det enkelte byggeområdet. For nordre del av planområdet (Felt N2 og N3) skal det gis en tilpasning til terreng i nord. De fremtidige terrenghøydene vurderes nærmere gjennom detaljregulering og utomhusplaner i byggesakene.

4.4 Utforming av områder for bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse skal plasseres med fasader til regulert vegstruktur i planområdet, og slik at det defineres en kvartalslignende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal så langt som mulig orientere seg mot veg eller plass/torg.

Det skal tilstrebes en utforming som ikke gir uakseptable refleksjoner for flyplassens radarer. Fasader mot vest skal vies spesiell oppmerksomhet, både med hensyn til type og vinkling av materialer, for å hemme refleksjoner for flyplassens radarer.

Bebyggelse og anlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. Bebyggelse med store dimensjoner skal søkes brutt opp ved hjelp av form- og fasadeuttrykk.

Kvartalene skal ha visse fellestrekk og konsepter for utforming av bebyggelse og anlegg som gir området et helhetlig preg.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, utearealer og viktige målpunkter, herunder bussholdeplasser.

Det vises til *Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken*.

4.5 Parkering

Parkering for bil:

Maksimalt antall parkeringsplasser skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor, tjeneste, service, kompetanse:	1 pr. 100 m ² BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m ² BRA
Forretning for plasskrevende varegrupper:	1 pr. 70 m ² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.

Minst 5 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

Det er kun tillatt med parkering direkte tilknyttet virksomhetene innenfor planområdet. Krav til parkeringsdekning innenfor kvartalene skal ved vedtak av detaljreguleringsplanene sees i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Parkeringsarealer på terreng skal ha god kvalitet og god estetisk utforming. Arealene skal deles opp av vegetasjon eller andre positive elementer og ha permeable belegningsmaterialer.

I felt FKNT1 og FKNT2 skal minimum 60% av parkeringsplasser for bil for bebyggelse som primært inneholder forretning, kontor eller hotell opparbeides under bygg eller i fellesanlegg. For øvrig bebyggelse kan parkeringsplasser opparbeides på bakkeplan, under bygg eller i fellesanlegg. Parkeringsarealer på bakkeplan skal rammes inn /skjermes og ha permeable belegningsmaterialer.

Parkering for sykkel

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20 % av de ansatte.

4.6 Beplantning og grøntareal

Innenfor hvert felt (eventuelt delfelt) skal det settes av minimum 15 % netto tomteareal til interne grøntarealer, som i størst mulig grad skal tilknyttes overordnet grønnstruktur i området. Med netto tomt menes det arealet som er avsatt til bebyggelse og anlegg på plankartet.

4.7 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg.

Utendørs lagring tillates ikke for områdene FKNT1 og FKNT2. For de øvrige feltene tillates utelagring forutsatt tilfredsstillende skjerming og at utelagringen ikke er skjæmmende sett fra omgivelsene eller luften. Områder for utelagring og plassering av mindre bygningsmessige installasjoner skal fremgå i utomhusplanen.

Retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk i næringsparken skal legges til grunn.

4.8 Estetikk, skilt og reklame

Tiltak skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

4.9 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungere som ledelinje for blinde/svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/kontrastmerking.

4.10 Risiko og sårbarhet

De deler av planområdet som kan medføre fare for mennesker og dyr skal til enhver tid holdes forsvarlig sikret og skiltet.

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensing fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at grunnvannsbalansen opprettholdes.

Før igangsettingstillatelse gis må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet.

Forurenset vann, forurensede stoffer, oljer mv. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

Deponering eller mellomlagring av masser utenfra planområdet tillates ikke, unntatt i forbindelse med foredling av stedeegne masser jf. § 3.3.

4.11 Restriksjoner i fht. flyplassens primære funksjoner

Det tillates ikke bygg, anlegg eller konstruksjoner som trenger gjennom flyplassens hinderflater for RWY01R og RWY19L kote 223,9, eller horisontale flate på kote 250,9.

Det må ikke etableres lys som på grunn av sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten. Villedende lys som forhindrer eller vanskeliggjør en riktig tolkning av flyplassbelysningen, skal fjernes eller endres slik at disse ikke lenger kan medføre slik villedning. Det må ikke etableres laserlys innenfor planområdet.

Det kan bli krevd gjennomført risikoanalyse etter anerkjent standard for planlagte tiltak som kan innebære avvik ifht. gjeldende regelverk som berøres av restriksjonsplanen for flyplassen.

OSL skal varsles i alle plan- og byggesaker innenfor planområdet, også for å kunne foreta risikoanalyser i forhold til en eventuell fremtidig tredje rullebane.

4.12 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 skal følges. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Vilberg og Lie.

4.13 Energi

Planområdet ligger innenfor tilknytningsplikten til Statkraft Varmes konsesjonsområde for fjernvarme, jf. gjeldende bestemmelser i pbl. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, ombygging/rehabilitering med BRA > 500 m². Ved byggeprosjekt hvor samlet BRA > 500 m² er fordelt på flere enheter gjelder tilknytningsplikten tilsvarende. Det vises til de til enhver tid gjeldende bestemmelsene for fjernvarme.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra konsesjonsinnehaver/ fjernvarmeanleggets eier.

Det skal legges til rette for helhetlige miljøvennlige energiløsninger innenfor planområdet, med bruk av klimanøytrale energikilder, energiressurser som finnes innenfor planområdet eller som bidrar til kort transport av energi. Gjenbruk av energi eller energirikt avfall som genereres innenfor planområdet skal tilstrebes. Dette betinger en felles energiløsning der det ikke kun etableres fjernvarme, men hvor det også kan legges til rette for fjernkjøling og utnyttelse av varme fra kjølesystemer.

4.14 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjon kan praktiseres i samsvar med gjeldende regelverk for næringsavfall jf. Forurensingslovens § 32.

4.15 Fornminner

Før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG - FELTBESTEMMELSER

Utbyggingsvolumet som er angitt er begrenset /tilpasset av at trafikkgenereringen for området samlet ikke skal overstige en virkesdøgntrafikk (VDT) på 15.000, som området tidligere er beregnet til i grunnlagsarbeid for E6-kryssene V23 og V24. I etterfølgende detaljreguleringsplanarbeid kan nærmere utredninger avklare rom for en høyere utnyttelsesgrad.

5.1 Felt FKNT1 og FKNT2

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt FKNT1: %BRA = 125 %.

Felt FKNT2: %BRA = 125 %.

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +240.

Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljreguleringsplaner og søknad om tiltak.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet forretning, kontor, næringsbebyggelse og tjenesteyting tillates det etablert:

Formål	Felt FKNT1	Felt FKNT2
Forretning for plasskrevende Varegrupper	25.000 m ²	21.300 m ²
Strøktjenende handel	300 m ²	0
Kontorer med tilhørende funksjoner	3.500 m ²	2.000 m ²
Hotell/overnatting	x	x
Beverting	x	x
Tjenesteyting	2.500 m ²	2.000 m ²
Annen offentlig og privat tjenesteyting/service	x	x
Næringsbebyggelse	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålets bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 4.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager. Innenfor disse formålene/feltene tillates ikke rene lager- og logistikkvirksomheter.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Atkomst

Feltene tillates med atkomst via V1. Atkomstene kan krysse arealer regulert til grønnstruktur.

Annet

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende.

Ved detaljregulering av område FKNT1 skal det innpasses gjennomgående gang/sykkelveiforbindelse i øst/vest-retning fra Vilbergvegen med nødvendig tilknytning til gang/sykkelvei langs V1 og til gang/sykkelvei ved V21, jf. detaljreguleringsplan for V23 med veilenker, vedtatt 16.6.2014.

Ved detaljregulering av område FKTN2 skal det innpasses gjennomgående gang/sykkelveiforbindelse i øst/vest-retning fra (V6.1 og V6.2) Næringsparkvegen med nødvendig tilknytning til gang/sykkelvei langs V1 og til gang/sykkelvei ved V21, jf. detaljreguleringsplan for V23 med veilenker, vedtatt 16.6.2014.

5.2 Felt NKT1, NKT2 og NKT3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt NKT1: %BRA = 80 %

Felt NKT2: %BRA = 80 %

Felt NKT3: %BRA = 80 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +235.

Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljreguleringsplaner og søknad om tiltak.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring, kontor og tjenesteyting tillates det etablert:

Formål	Felt NKT1	Felt NKT2	Felt NKT3
Kontorer med tilhørende funksjoner	1.300 m ²	1.300 m ²	1.000 m ²
Strøktjenende handel	300 m ²	0	0
Hotell/overnatting	x	x	x
Annen offentlig og privat tjenesteyting/service	5.300 m ²	5.300 m ²	3.900 m ²
Næringsbebyggelse	x	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålet bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 4.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Innenfor angitte formål skal det legges til rette for små- og mellomstore bedrifter («næringshage»/kominasjonslokaler) innen hvert delområde.

Annet:

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende.

5.3 Felt N1, N2 og N3

Utnytting og høyder

Maksimal utnyttelsesgrad er som følger:

Felt N1: %BRA = 80 %

Felt N2: %BRA = 75 %

Felt N3: %BRA = 75 %

Maksimal gesims/mønehøyde er kote +230.
Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljreguleringsplaner og søknad om tiltak.

Formål

Innenfor maksimal utnyttelsesgrad og formålet næring tillates det etablert:

Formål	Felt N1	Felt N2	Felt N3
Næringsbebyggelse	x	x	x
Truckstopp (bensinstasjon/ vegserviceanlegg for tungtrafikk)	x	x	x
Midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg	x	x	x

Til tabellen:

- Formål som tillates er avkrysset med "x".
- Der det tillates begrenset størrelse på formålet er dette angitt med antall m², som er et maksimumstall for formålets bruksareal (BRA) feltet, og som skal regnes iht. § 4.1.
- Næringsbebyggelse er industri, håndverk og lager.
- Det tillates tilhørende anlegg til de overnevnte formålene.

Innenfor angitte formål skal det legges til rette for små- og mellomstore bedrifter («næringshage») innen hvert delområde.

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

Annet

Ved detaljregulering av felt N2 og N3 skal det reguleres veiareal med snumulighet i forlengelsen av vei V4.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Samferdselsanlegg

Alle veger skal være private veger. Unntatt fra dette er Næringsparkvegen (V6.1 og V6.2) (kommunal).

Gang- og sykkelvegene skal minimum være 4 meter. Designhåndbok for veganlegg Gardermoen næringspark benyttes for utforming av vegene.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Type grønnstruktur

G1-G4, samt G11-G12 er felles arealer.

Øvrige arealer avsatt til grønnstruktur på plankartet hører til det tilstøtende felt for bebyggelse og anlegg. Denne grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

Såfremt hovedgrepet beholdes og arealene avsatt til grønnstruktur er av samme størrelsesorden kan ovennevnte hovedgrønnstruktur forskyves og tilpasses ved detaljregulering.

7.2 Krav til G1-G16

Ved detaljregulering av grønnstruktur skal det innpasses gjennomgående gang/sykkelveg i G4. Det skal også etableres gang/sykkelveiforbindelse i G12 med nødvendig tilknytning til gang/sykkelvei på begge sider av V1 og til gang/sykkelvei i V21, jf. detaljreguleringsplan for V23 med veilenker, vedtatt 16.6.2014.

Gang- og sykkelvegene skal minimum være 4 meter brede. For øvrig skal det innpasses gangveier der kommunen krever det.

Det tillates oppført bygg og anlegg, samt terrengbearbeiding som er naturlig for gjennomføring av grønnstrukturens ulike funksjoner og drift.

Det skal i detaljreguleringsplanen vises prinsipper for etappevis opparbeidelse av hovedgrønnstruktur og sekundærgrønnstruktur i tilknytning til denne.

Grøntstrukturen skal:

- gis en variasjon i bredde og utforming, og bli et strukturerende, rom- og formdannende element både inne i og mellom kvartaler
- bruke eventuelle overskuddsmasser til forming av nytt og mer variert terreng
- bruke toppmasser med humus som vekstgrunnlag for ny grønnstruktur
- tilplantes med ulike typer vegetasjon ut fra funksjon
- utformes for å romme ulike typer utendørsaktiviteter
- fungere med tiltenkt bruk ved etappevis opparbeidelse
- brukes aktivt i overvannshåndteringen
- tilpasses grøntstrukturen inne i kvartalene

7.3 Krav til G5 og G6

Nordre del av G5 og G6 er overgangssoner mellom framtidig terreng innenfor planområdet og tilgrensende eksisterende terreng utenfor planområdet.

Overgangssonene skal etableres som grønne områder. Det skal etableres stedegen vegetasjon og suppleres med ny og hurtigvoksende vegetasjon, samt påføring av masser ved behov.

Det skal vurderes tilkobling mot turstier i tilgrensende områder.

8. HENSYNSSONE

8.1 Faresone høyspenningsanlegg

Innenfor faresone H370 tillates drifting og oppsetting av kraftlinjer. Hvis traseene kabler kan det normalt iverksettes tiltak inntil 2 meter for høyspenningsanlegg målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Arealet innenfor faresonen tillates benyttet til den type næringsformål som er forsvarlig og avklart med netteier.

Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen må avklares med netteier innen byggestart.

8.2 Sone med særlige samarbeids- eller eierformer – omforming eiendomsstruktur

Formålet med hensynssonen H820 er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Innenfor avgrensningen av hensynssonen legges det til rette for fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

9. BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

Før utbygging av områder kan skje kan det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur som f. eks. vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, bussholdeplasser, park og grønnstruktur i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

Nærmere detaljer og presiseringer av innholdet i planbestemmelsene kan fremgå av en utbyggingsavtale.

* * *